

TT56  
**IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**SIMONE FEIGELSON DEUTSCH**

ARQUITETA E URBANISTA. PÓS GRADUADA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E EM AUDITORIA E PERÍCIA AMBIENTAL. MESTRANDA EM ENGENHARIA CIVIL NA ÁREA DE PATOLOGIA E RECUPERAÇÃO DAS ESTRUTURAS, TODOS OS CURSOS REALIZADOS PELA UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE. ATUA NA ÁREA DE PERÍCIA TÉCNICA E CONSULTORIA

**IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**SIMONE FEIGELSON DEUTSCH**

**NATUREZA DO TRABALHO: PROFISSIONAL**

**IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Resumo**

*Trata-se da constatação e análise, através de Perícia de nunciação de obra nova, dos impactos gerados da instalação de um supermercado no pavimento térreo de uma edificação de uso misto. A instalação do supermercado na loja existente no pavimento térreo da edificação de uso misto, com 2 lojas no pavimento térreo e 391 unidades residenciais em pavimentos elevados, poderá ocasionar uma série de mudanças significativas no local, tais como: aumento do trânsito, aumento populacional local e na calçada do estabelecimento, novos ruídos principalmente na cobertura do supermercado localizado na lateral direita da edificação, problemas de segurança, principalmente na área da garagem do pavimento térreo, problemas com roedores e insetos devido ao armazenamento de alimentos na loja em questão dentre outros.*

**PALAVRAS CHAVE: Vizinhança – Impactos – Nunciação de obra nova - Supermercado**

---

## INTRODUÇÃO

Uma rede de supermercado adquiriu uma loja no pavimento térreo de uma edificação de uso misto e inicia as obras para sua instalação. Os condôminos do edifício revoltados com a atividade a ser instalada no local resolvem abrir um processo de Nunciação de Obra Nova para tentar impedir a continuação da instalação e dos problemas futuros de impacto de vizinhança, que provavelmente seriam gerados diante da atividade a ser instalada.

A edificação está localizada em uma das principais ruas de um bairro da zona sul do Município do Rio de Janeiro. Trata-se de um bairro de ligação entre a zona central e sul da cidade, e a rua em questão se constitui de uma das principais artérias de escoamento do trânsito, local de intenso movimento de veículos, ônibus circulares, além de estar próximo de uma das estações do Metrô.

## DA EDIFICAÇÃO

A edificação foi construída em concreto armado há cerca de 20 anos. Trata-se de uma edificação de uso misto, com 2 lojas no pavimento térreo, 2 blocos de apartamentos todos em condomínio. A lâmina das unidades residenciais encontra-se afastada das divisas e o embasamento ocupa todo o terreno, existindo um afastamento frontal e um afastamento de fundos, onde se localiza no pavimento térreo um estacionamento descoberto.

No embasamento estão construídos:

- Pavimento térreo com duas lojas com jirau e direito a vagas de garagem localizadas no próprio pavimento;
- Três pavimentos garagem elevados; O estacionamento como um todo, tem capacidade para abrigar 528 veículos
- Pavimento de uso comum;
- Pavimentos tipo - Dois blocos de apartamentos com 17 pavimentos tipo, sendo 11 unidades por pavimento no bloco 1 e 12 unidades por pavimento no bloco 2, totalizando 391 unidades residenciais;

## DA CONVENÇÃO

Na convenção do condomínio não há restrições em relação à atividade que esta sendo instalada nas referidas lojas, porém existem regras de utilização na edificação que interferem diretamente no uso.

No item 5.14 – Das Proibições Específicas item j, fica claro que qualquer equipamento a ser instalado na edificação, que possa produzir volume elevado, ou que eventualmente perturbe a tranquilidade dos condôminos ou da vizinhança, ficará proibido:

*“j) usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisões, eletrolas, conjuntos hi-fi, instrumentos de sopro, corda ou percussão, e quaisquer outros equipamentos que produzam ou possam produzir volume elevado de som, que perturbem o descanso ou a tranquilidade e bem-estar dos condôminos e/ou da vizinhança”*

Ainda no item 5.1.4, letras u e v, fica claro que os letreiros a serem fixados para a loja que está sendo instalada na loja B deverá obedecer às regras da Convenção, vedando-se a colocação de toldos ou qualquer elemento externo que modifique a fachada, assim como o uso e instalações da loja B não poderão obstruir a calçada frontal ao edifício.

*“u)...quanto às lojas, a fixação de placas e/ou letreiros deverá obedecer à disposição, à localização e à composição visual indicados ou a indicar, expressamente, pela incorporadora do edifício, vedada, desde logo, a colocação de toldos e quaisquer outros elementos externos, que firam a uniformidade arquitetônica do edifício;*

*v) obstruir a calçada frontal do edifício, passeio, hall de entrada, vestibulos, corredores, áreas de uso comum, escadas, terraços, elevadores, rampas de acesso às áreas de estacionamento, ainda que em caráter provisório, ou utilizar qualquer uma dessas dependências para fins que não sejam aqueles para os quais foram previstos, nelas sendo proibida outrossim, a permanência de pessoas, isoladamente ou em grupo;*

No item 6 – Do Estacionamento para automóveis – no item 6.7 há o regulamento para as vagas de garagem ocupadas pelas lojas no primeiro pavimento, esclarecendo que deverão apresentar uma identificação para melhorar o controle no interior da edificação.

*“6.7 – Os automóveis e veículos ocupantes das vagas de garagem das lojas, no primeiro pavimento, deverão ostentar as mesmas placas, cartões ou plásticos de identificação dos demais automóveis, dos ocupantes de apartamentos, a fim de permitir sua normal identificação à entrada do edifício;*

*6.8 – É vedado aos condôminos das lojas e dos apartamentos, bem como a quaisquer ocupantes de tais unidades, a qualquer título, locar, emprestar, ou de qualquer modo ceder o direito ao uso de vagas para estacionamento de automóvel, no edifício, a pessoas que não residam no edifício. Estão obrigados os condôminos ou ocupantes que aluguem sua vaga a outro condômino ou ocupante de unidade autônoma, no edifício, a dar ciência ao Condomínio, disso, por escrito, previamente, identificando o veículo que se utilizará à vaga e o seu responsável que, igualmente, se obriga a respeitar esta Convenção.”*

## **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

A empresa responsável pela rede de supermercados abriu um processo administrativo e requisitou uma licença de obras para execução de:

*“revestimento de paredes, de pisos com azulejos, pintura, substituição de tubulações hidráulicas e elétrica.”*

O processo administrativo foi submetido à análise dos arquitetos do Departamento de Obras que realizaram a primeira exigência exigindo que proprietário do supermercado modifica-se a sua requisição para: “*licença de instalação comercial de supermercado*”, esclareceu ainda que diante da legislação vigente do Município do Rio de Janeiro a atividade de supermercado não era permitida em edificação mista, apenas em edificação de uso exclusivo.

“Art. 62. A atividade de supermercado é adequada:

I – em CB1;

**1 – em edificação de uso exclusivo (inclusive edificação comercial constituída de uma única loja), com uma só numeração.**

2 – em loja de edificação comercial com uma única loja, até dois pavimentos, e edifício garagem, nos demais pavimentos.

§ 1º. A área para venda ao público, por pavimento, não poderá ser inferior a 500 m².

§ 2º. O sistema de vendas deve ser por auto-serviço.

§ 3º. O pé direito dos pavimentos destinados à venda ao público terá no mínimo 4 metros.”

Diante da referida exigência ficou claro que a atividade de supermercado é incompatível com a edificação em que na qual se pretende a instalação, porém a empresa responsável para cumprir a exigência realizada e continuar o processo de instalação do negócio, modificou a atividade em questão e apresentou novas plantas requisitando a legalização de obras para modificação com acréscimo de área de jirau com instalação comercial destinada mercearia com padaria, com fabrico e açougue em loja existente de prédio misto.

Novamente as planta apresentadas foram submetidas a análise e outras exigências surgiram referentes a atividade de padaria em prédio de uso misto e em relação a altura do jirau da referida loja que encontrava-se com medida inferior a exigida para o local.

A atividade de padaria com fabrico no local, de acordo com a legislação edilícia municipal necessita ser realizada em edificação de uso exclusivo.

“Art. 46 As padarias e confeitarias com fabrico de pão atenderão às seguintes condições:

I – quando utilizarem forno a lenha, serão tolerados apenas em CB1 em **edificação de uso exclusivo** (inclusive edificação comercial, constituída por uma única loja com uma só numeração

II – quando utilizarem forno a óleo, gás, ou elétrico serão:

1 – adequados em CB, AC e ZIC

**a) em loja de edificação não residencial;**

b) em loja de edificação mista em que o pavimento imediatamente superior aquele em que se localizar a padaria tenha utilização não residencial.

C) em loja de edificação mista constituída de lojas e de uma só unidade residencial quando esta for à moradia do titular do negócio;

d) em edificações de uso exclusivo.”

De acordo com a legislação vigente o jirau e a loja necessitam de uma altura mínima que estava incompatível com os projetos apresentados.

“2.2.1 – LOJAS:

2.2.1.1 – Dimensões:

**A – Altura útil mínima: 3,00 m**

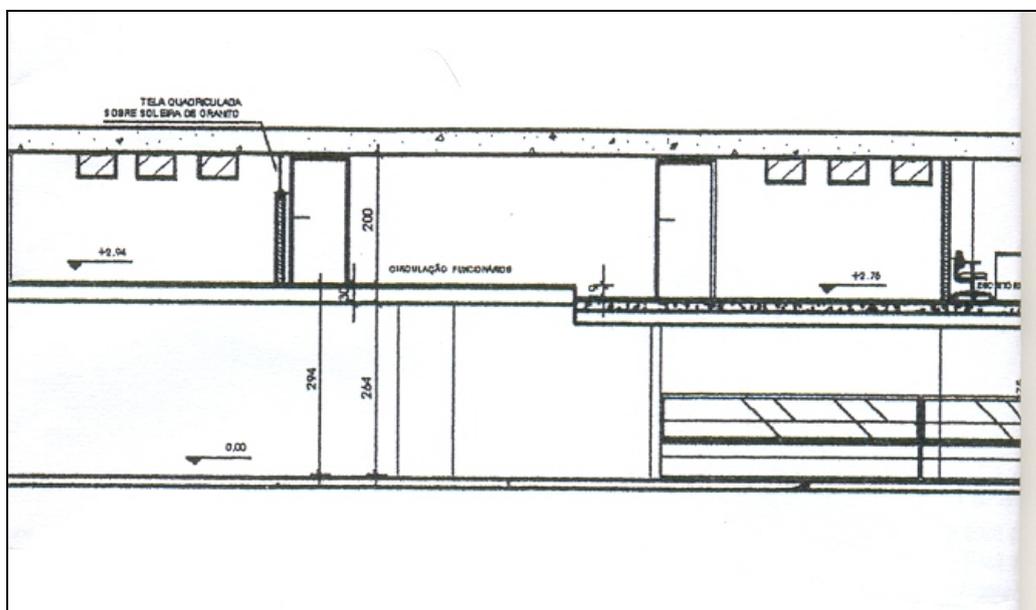
**B – Largura mínima: 2,00 m**

**C – Será permitido o rebaixo decorativo**

**D – A altura mínima útil dos jiraus será de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).**

**E – Os jiraus terão área limitada a 50% da área útil da loja e terão altura útil mínima igual, tanto para a parte superior como para a parte inferior.”**

De acordo com as plantas fornecidas pelo Supermercado, os cortes em prancha 003, o jirau em determinado trecho possui 2,00 m de altura e a loja – pavimento térreo - 2,64 m, estando, portanto, ambas as alturas inferiores ao exigido pela legislação vigente.



Des nº 1 – Corte esquemático da loja com alturas inferiores ao permitido pela legislação vigente

A empresa responsável apresenta novas plantas e um recurso esclarecendo que a atividade de padaria estará no pavimento térreo e que acima do mesmo existem 2 pavimentos garagem e o pavimento de uso comum, portanto estará bem distante das unidades residenciais, nas novas plantas modifica a área onde não há possibilidade do uso do jirau e requisita o prosseguimento da licença.

O processo administrativo deverá ser ainda apreciado: pelo Gerenciamento de Exaustão Mecânica; CET-Rio; Corpo de Bombeiros; Secretária Municipal de Saúde.

O Alvará dado para o estabelecimento possui autorização para mercearia, açougue e padaria DESDE QUE VEDADOS INCÔMODOS DE PREJUÍZO À VIZINHANÇA.

A Cet-Rio responsável pelo trânsito no local aprova em caráter provisório, uma vaga de carga e descarga, esclarece que dependendo das demandas locais poderá suspender, remanejar ou alterar a referida concessão da vaga para carga e descarga.

A licença de obras é expedida, porém com a seguinte observação:

*“OBS: Licença concedida face o “nada a opor” da CET-RIO, **sem exame de eventual ofensa a direitos de terceiros que poderão buscar a tutela judicial se julgarem-se lesados pelas obras em questão**, devendo observar o determinado no artigo 220 ...”*

O referido artigo 220 ESCLARECE QUE O FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL NÃO PODERÁ GERAR DANOS DE VIZINHANÇA, tal como demonstrado a seguir:

*“Art. 220. **O funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e profissionais, onde for tolerado, só será permitido sem emissão de fumo e poeiras, sem desprendimento de gases nocivos e cheiro desagradável, sem produção de ruído e trepidação, e desde que não cause incômodo nem prejuízo para a vizinhança.**”*

## **DO ESTATUTO DA CIDADE – LEI n° 10.257 de 10 de julho de 2001**

O Estatuto da Cidade – Lei n° 10.257/01 trouxe um novo instrumento de controle da Política Urbana: o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), disciplinado nos artigos 36 a 38 da Seção XII, semelhante ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), voltado para questões urbanísticas.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pode ser definido como documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

Conforme artigos 36 a 38 têm-se:

*“Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.*

*Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da*

*população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*

*I – adensamento populacional;*

*II – equipamentos urbanos e comunitários;*

*III – uso e ocupação do solo;*

*IV – valorização imobiliária;*

*V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*

*VI – ventilação e iluminação;*

*VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;*

*Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.*

*Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.”*

Resumidamente o relatório de impacto de vizinhança, por definição da Lei Orgânica, consiste em um instrumento relacionado com as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano. É portanto um relatório de impacto ambiental, e como tal está sujeito à regulamentação federal sobre a matéria. Seu conteúdo básico é a caracterização do empreendimento, o diagnóstico da área de influência, e a avaliação de impactos significativos (Decreto Federal 99.274/94).

A instalação do empreendimento em questão – supermercado – em edificação de uso misto com 391 unidades residenciais, possivelmente irá gerar impactos em quase todos os itens relacionados e demonstrados na legislação: adensamento populacional local; desvalorização imobiliária das unidades existentes na edificação devido aos transtornos ocasionados pelo supermercado que ali será instalado; aumento do tráfego, com aumento de carros estacionados no local, além dos caminhões de carga e descarga, retirada de lixo, etc.; aumento dos ruídos, principalmente no local onde ficarão instalados os equipamentos de exaustão e refrigeração; problemas de segurança na edificação.

A seguir serão analisados os possíveis impactos que podem ser gerados pela instalação do empreendimento.

## **DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA**

Antes da análise dos impactos cabe ressaltar que num estudo detalhado das plantas aprovadas da edificação e da vistoria que foi realizada no local, constatou-se que a loja em questão se localiza no pavimento térreo e 2º pavimento (garagem), tendo seu fundo totalmente vedado através de uma parede em relação à edificação principal.



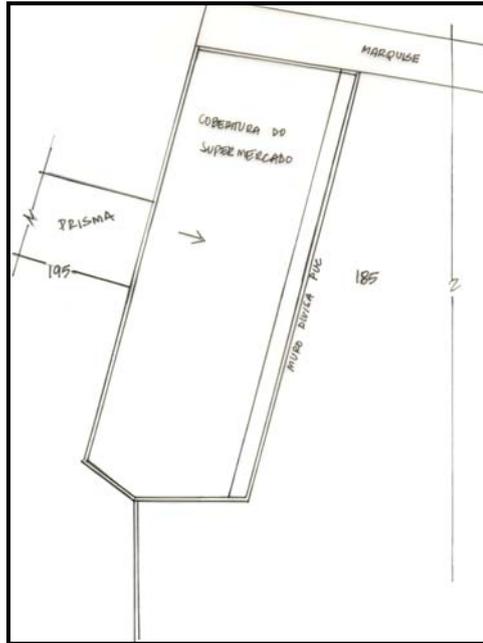
Foto nº 1: Vista da parede de fundos da loja de vedação em relação a garagem da edificação

## **DOS RUÍDOS**

A loja em questão possui na lateral direita uma área coberta, com acesso através da marquise da edificação (3º pavimento de garagem), na qual, segundo projetos de exaustão mecânica, ficarão instalados os equipamentos para exaustão e refrigeração.

Essa cobertura localiza-se na parte frontal, junto ao muro de divisa do Pavimento de Uso Comum da edificação em questão, e dá acesso direto ao prisma de ventilação da edificação vizinha, conforme demonstram as fotos e planta a seguir.

O controle da emissão de ruídos dos equipamentos a serem instalados na referida cobertura deverá ser rigoroso, para evitar incômodos à vizinhança, tanto à edificação em questão quanto aos vizinhos.



Des. nº 2 – Planta de situação da cobertura do supermercado em relação ao prisma de ventilação da edificação vizinha.



Foto nº 2: Vista da cobertura da loja junto à divisa lateral direita



Foto nº 3: Vista do prisma de ventilação da edificação vizinha diretamente afetada pelos equipamentos a serem instalados pela loja na cobertura.

## **DA SEGURANÇA**

A loja, conforme análise da Convenção, tem direito a 51 vagas no pavimento térreo da edificação. O controle da entrada e saída de veículos que atenderão ao supermercado deverá ser rigoroso, pois nesse pavimento encontram-se 6 escadas de serviço com acesso direto às unidades da edificação, assim como 6 dos 17 elevadores da edificação também têm saída nesse pavimento e às rampas de acesso as garagens elevadas.

A circulação de pessoas desconhecidas no prédio pode gerar sérios distúrbios na segurança, que conforme Convenção serão de inteira responsabilidade do usuário da loja.

Além dos acessos às áreas residenciais da edificação, neste pavimento também se localizam os medidores de luz da edificação.



Foto nº 5: Vista dos elevadores de serviço existentes no pavimento térreo.

## **DO IMPACTO NO TRÂNSITO**

A instalação de um supermercado no local ocasionará o estacionamento de veículos para carga e descarga na frente da edificação, ocasionando provavelmente distúrbios no trânsito, como é comum em todas as frentes de supermercados. Sendo uma das principais artérias de trânsito do bairro de ligação da zona central com a zona sul da Cidade, qualquer nova atividade deverá ser detalhadamente estudada, prevendo-se os impactos que serão gerados com sua implantação.

Os veículos não devem ocupar a calçada do edifício, que atualmente se encontra sem problemas. Além dos veículos de carga e descarga de mercadorias, também existem os caminhões para retirada de lixo, os motoqueiros de entrega e adensamento populacional local, que geram impactos importantes no trânsito da região.

## **IMPACTOS SANITÁRIOS**

A instalação de um supermercado deverá ser bem fiscalizada para se evitar problemas de saúde aos moradores da edificação e vizinhança.

O depósito de mantimentos, que se deterioram facilmente, pode ocasionar a presença de roedores e baratas, que contaminarão o local.

No presente caso, é importante observar que a caixa d'água da edificação encontra-se localizada no 2º pavimento da garagem vizinha à instalação da loja. Qualquer vazamento que eventualmente ocorra poderá contaminar a água da edificação.

O controle das pragas urbanas deverá ser intenso e rígido evitando-se problemas à população local.

## CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Inicialmente a Empresa responsável pela loja entrou com um processo administrativo apenas para revestimento e troca de materiais. Foi detalhadamente esclarecido na inicial do Processo Administrativo que a atividade de SUPERMERCADO era incompatível com o tipo de loja existente em edificação de uso misto. O Alvará obtido para o estabelecimento foi para a atividade de mercearia e não para supermercado, atividade que consta em todas as correspondências do estabelecimento.

De qualquer forma ficou bem claro no Alvará que estavam vedados incômodos e prejuízos à vizinhança.

A licença para obras, após várias exigências, foi concedida com observações relacionadas aos impactos gerados à vizinhança. O funcionamento do estabelecimento só será permitido se não gerar impactos negativos à vizinhança.

Na Convenção de Condomínio, fica claro que o uso das garagens no pavimento térreo da edificação pela loja é de inteira responsabilidade de seu usuário, não podendo ocasionar distúrbios ao funcionamento da edificação.

O Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01 trouxe um novo instrumento de controle da Política Urbana: o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), relatório que analisa todos os impactos que o novo empreendimento irá ocasionar no local onde está sendo instalado, sendo impactos positivo e negativos.

Encontra-se em estudo o novo Plano Diretor, que quando entrar em vigor exigirá o EIV – Estudo do Impacto de Vizinhança para determinados tipos de empreendimentos, tal como no presente caso, de instalação de Supermercado. Este estudo deverá prever os ruídos que serão emitidos, os impactos ao trânsito do local, o adensamento populacional, a segurança, além de questões como: poluição visual e urbanística. Caso o Plano Diretor já tivesse em vigor provavelmente a licença de obras para instalação do supermercado não teria sido fornecida, pois haveria um relatório dos impactos de vizinhança que demonstraria os efeitos maléficos que tal instalação poderá ocasionar.

Diante de todo o exposto no presente trabalho verifica-se que a instalação de um supermercado em uma edificação mista com 391 unidades residenciais ocasionará um impacto de vizinhança inclusive refletindo no valor das unidades, com sensível redução das mesmas, visto que modificará questões importantes no local como já referido.

O relatório de impacto de vizinhança no presente caso indica: a repercussão do empreendimento sobre a paisagem urbana; a repercussão sobre as unidades residenciais ali instaladas; sobre a movimentação de pessoas e mercadorias no interior da edificação; sobre a infra-estrutura local; sobre a incompatibilidade com o sistema viário local;

## BIBLIOGRAFIA

- Código de Obras do Município do Rio de Janeiro
- Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/01 – Senado Federal – Secretaria Especial de Editoração e Publicações – Subsecretaria de edições técnicas – Brasília – 2006.
- Feigelson Deutsch, Simone – Apostila de Legislação Edilícia – Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia – IEL/ UFF, 2003
- Lucécia Martins Soares, In Dallari e Ferraz, Adilson Abreu e Sérgio, Coord. Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal 10.257/2001, 1ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002
- Dallari, Adilson Abreu e Ferraz, Sergio – Estatuto da Cidade – Comentários à Lei Federal 10.257/2001 – São Paulo – Malheiros, 2003.
- Macedo, Silvio Sorares – Paisagismo e Paisagem. Paisagem e ambiente: ensaios:5. São Paulo, FAU/USP